

Aguascalientes, Aguascalientes, a diez de abril de dos mil diecinueve.-

V I S T O S, para dictar **sentencia definitiva** los autos del expediente ***** que en la vía **ESPECIAL HIPOTECARIA** promueve ***** en contra de *****, la que hoy se dicta bajo los siguientes:

C O N S I D E R A N D O S :

I.- El artículo 82 del Código de Procedimientos Civiles del Estado establece: "**Las sentencias deberán ser claras, precisas y congruentes con la demanda y su contestación y con las demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito, condenando o absolviendo al demandado, y decidiendo todos los puntos litigiosos que hubieren sido objeto del debate. Cuando éstos hubieren sido varios, se hará el pronunciamiento correspondiente a cada uno de ellos. Cuando el juicio se siga en rebeldía, deberán verificar de oficio, la existencia de los elementos para la procedencia de la acción.**" y estando citadas las partes para oír sentencia se procede a dictar la misma de acuerdo a lo que establece la norma en cita.-

II.- Esta autoridad es competente para conocer y decidir de la presente causa, de acuerdo a lo que dispone el artículo 142 fracción III del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues establece que es Juez competente el de la ubicación de la cosa, si se ejercita una acción real sobre bienes inmuebles, siendo que se ejercita la acción hipotecaria sobre un inmueble que se encuentra dentro de la jurisdicción de este juzgador, dándose así el supuesto

previsto en la fracción del precepto legal antes invocado, además, las partes no impugnaron la competencia de esta autoridad, de donde deviene un sometimiento tácito a la jurisdicción de la misma, por lo que cobra aplicación también lo que establece el artículo 137 del ordenamiento legal indicado.-

III.- Es procedente la vía especial hipotecaria propuesta por la parte actora, en virtud de que se demanda el vencimiento anticipado del contrato de Mutuo con Interés y Garantía Hipotecaria y como consecuencia al pago de la cantidad dada en mutuo y anexidades que se señalan en el proemio de la demanda, fundándose en el incumplimiento en el pago de intereses y contrato, mismo que consta en escritura debidamente inscritos en el Registro Público de la Propiedad en el Estado y además el pleito es entre las partes que los celebraron, dándose los supuestos previstos en los artículos 549 y 550 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, preceptos que señalan es procedente la vía hipotecaria, cuando la acción consista en el pago de adeudo con garantía hipotecaria y bastando para ello que conste en escritura debidamente registrada, que el plazo se haya cumplido o que deba anticiparse, sin necesidad de registro cuando el pleito es entre las partes que lo celebraron.-

IV.- La demanda la presenta ****, en su carácter de Apoderado General Judicial para Pleitos y Cobranzas de ***** personalidad que acredita con copia certificada que acompañó a su demanda y obra de la foja quince a diecinueve de los autos, a la que se le concede pleno

valores al tenor de los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles de la Entidad, pues se refiere a la escritura número *****, volumen *****, libro *****, de fecha *****, pasada ante la fe del Notario Público número ***** de la Ciudad de Mazatlán, Estado de Sinaloa, la cual consigna el poder que a la antes mencionada le confiere *****, que por tanto ***** está facultada para remandar a nombre de ***** de acuerdo a lo que establece el artículo 41 del Código antes invocado.-

Con el carácter que se ha indicado ***** demanda en la vía Especial Hipotecaria a ***** por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones: **"A.- PARA QUE SE DECLARE VENCIDO ANTICIPADAMENTE EL CONTRATO DE RECONOCIMIENTO DE ADEUDO CON GARANTIA HIPOTECARIA RESPECTO PARA EL PAGO DE CREDITO Y SUS ACCESORIOS, CELEBRADO EL DIA 14 DE AGOSTO DEL AÑO 2006 ANTE EL NOTARIO PUBLICO NUMERO ***** LIC. *****;** **B.- POR EL PAGO DE LA CANTIDAD DE TRESCIENTOS DIEZ MIL PESOS POR CONCEPTO DE SUERTE PRINCIPAL;** **C.- POR EL PAGO DE LA CANTIDAD DE OCHOCIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL QUINIENTOS PESOS M.N. POR CONCEPTO DE INTERESES A RAZON DEL 2.5 POR CIENTO MENSUAL SOBRE EL CAPITAL EXCENTO DEL IVA (IMPUESTO AL VALOR AGREGADO) SOBRE LOS SALDOS INSOLUTOS PAGADEROS AL VENCIMIENTO POR EL PERIODO COMPRENDIDO DEL 14 DE AGOSTO DEL AÑO 2006 A FEBRERO DEL 2018, ASI COMO LOS QUE EN LO SUCESIVO EN IGUAL PORCENTAJE SE SIGAN VENCIENDO HASTA LA SOLUCIÓN DEL ADEUDO;** **D.- POR EL PAGO DE LAS CANTIDADES ECONOMICAS COMO PAGO DE PENALIZACION POR FALTA DE PAGO DE LAS PRESTACIONES "A", "B", "C" HASTA LA TOTAL SOLUCION**

DEL DEUDO MISMAS QUE SE REGULARAN EN EJECUCION DE SENTENCIA; E.- EL PAGO DE LOS DAÑOS Y PERJUICIOS OCASIONADOS A MI APODERDANTE POR NO HABER CUBIERTO OPORTUNAMENTE LAS OBLIGACIONES CONTRAIDAS POR EL DEMANDADO EN EL CONTRATO BASE DE LA ACCIÓN; F.- POR LOS GASTOS Y COSTAS DE JUICIO..”.- Acción que contemplan los artículos 12 del Código de Procedimientos Civiles y 2769 del Código Civil ambos vigentes del Estado.-

El demandado UAN ***** dio contestación a la demanda interpuesta en su contra, oponiendo controversia total por cuanto a las prestaciones que se le reclaman y de los hechos en que se fundan, oponiendo como excepciones las siguientes: 1 y 2.- FALTA DE ACCIÓN Y DERECHO.- 3.- PLUS PETITIO.- 4.- LAS QUE SE DESPRENDAN DE SU ESCRITO DE CONTESTACIÓN DE DEMANDA.

IV.- El artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado establece lo siguiente: **“El actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el demandado los de sus excepciones.”**. Atendiendo a lo anterior, las partes exponen en sus escritos de demanda y contestación, una serie de hechos como fundatorios de su acción y excepciones opuestas y para dar cumplimiento al precepto legal en cita, ofrecieron y se les admitieron pruebas, **valorándose las de la parte actora en la medida siguiente:**

DOCUMENTAL PÚBLICA, consistente en copia certificada del expediente número ***** relativo a la jurisdicción voluntaria (interpelación judicial), promovida por ***** a *****, visible de la foja seis a

veintinueve de autos, a la cual se le concede pleno valor probatorio conforme a lo establecido por los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, actuaciones dentro de las cuales se encuentra lo siguiente:

- Escrito inicial suscrito por ***** en su carácter de Apoderada General para Pleitos y Cobranzas de la señora *****, presentada en fecha veintidós de julio de dos mil dieciséis, donde solicitó se notificara el requerimiento de cumplimiento de las obligaciones contenidas en el reconocimiento de adeudo y garantía hipotecaria al señor *****, precisando como obligaciones incumplidas y por las que se deberá requerir su cumplimiento las siguientes:

a) Por la venta del inmueble objeto de la garantía que consta en el reconocimiento de adeudo mercantil y garantía hipotecaria, en los términos de la cláusula segunda, toda vez que a la fecha ha trascurrido el tiempo necesario para llevar a cabo el cumplimiento de esta obligación, que es a partir de la firma del reconocimiento de adeudo mercantil y garantía hipotecaria.-

b) Por el pago de la cantidad de TRESCIENTOS DIEZ MIL PESOS de conformidad con la cláusula primera del reconocimiento de adeudo mercantil y garantía hipotecaria.-

c) El pago de los intereses que se devenguen de conformidad con la cláusula tercera del reconocimiento de adeudo mercantil y garantía hipotecaria.-

d) Por el pago de intereses moratorios de conformidad con lo dispuesto por el artículo 362 del Código de Comercio.-

- De la foja diez a catorce de autos, obra la escritura número veinticinco mil setecientos sesenta y seis, de fecha catorce de agosto de dos mil seis, pasada ante la fe del Notario Público número treinta y tres de los del Estado, donde se hace constar el reconocimiento de adeudo mercantil y garantía hipotecaria, celebrado por una parte por ***** y por la otra parte *****, en su carácter de deudor y acreedora respectivamente, en donde el deudor reconoció adeudar a la acreedora la cantidad de TRESCIENTOS DIEZ MIL PESOS, dinero que se destinó a pagar una hipoteca por la cantidad de DOSCIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL PESOS y el resto de SESENTA Y CINCO MIL PESOS para el pago de pasivos y tarjeta de crédito; que el señor ***** se obligó a pagar el adeudo reconocido a la señorita *****, a la venta del inmueble dado en garantía, sin necesidad de requerimiento alguno judicial o extrajudicial y precisamente en su domicilio ubicado en calle ***** número ***** del Fraccionamiento ***** de esta Ciudad, garantizando el cumplimiento de esa obligación con hipoteca en primer lugar sobre el cincuenta por ciento del que es propietario del inmueble ubicado en el número *****, de la manzana número *****, del Fraccionamiento *****, Segunda Sección de esta Ciudad.-

- A foja veinte se puede observar el auto de fecha veintidós de agosto de dos mil dieciséis,

emitido por la Juez Tercero de lo Civil, donde dio trámite a las diligencias promovidas con la finalidad de que se realizara la interpelación judicial a ***** en términos del artículo 1951 del Código Civil del Estado, respecto a los incisos señalados en párrafos anteriores.-

- A foja veintidós aparece la razón levantada por el Notificador el día primero de noviembre de dos mil dieciséis, donde hizo constar que se trató de notificar a ***** del auto de fecha veintidós de agosto de dos mil dieciséis, lo que no se pudo efectuar pues al constituirse al inmueble en diversos días y horas que especifica en su razón, nadie respondió a su llamado.-

- Por auto del día quince de diciembre de dos mil diecisiete, se autorizó la expedición de copias certificadas a la promovente de las diligencias.-

De todo lo anterior se demuestra los términos en que fue celebrado el contrato de reconocimiento de adeudo mercantil y garantía hipotecaria, donde se asentó que el adeudo reconocido se haría *la venta del inmueble que ahí se especifica, sin que se haya establecido una fecha límite para lograr su venta;* asimismo se acredita que se pretendió requerir al demandado conforme a lo previsto por el artículo 1951 del Código Civil del Estado, en los términos indicados en el auto del día veintidós de agosto de dos mil dieciséis y que dicho requerimiento o interpelación judicial no pudo realizarse al no haberse respondido al llamado del Notificador.-

CONFESIONAL EXPRESA, que el oferente hace consistir en aquella que dice realiza su contraria a los hechos de la demanda, a la que se le concede pleno valor de conformidad con lo previsto por el artículo 338 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, donde reconoce como cierto la celebración del contrato basal en los términos que se desprenden de la misma.-

Las pruebas admitidas a la parte demandada se valoran de la siguiente forma:

TESTIMONIAL, desahogada en audiencia de fecha veintitrés de agosto de dos mil dieciocho a cargo de ***** al haberse desistido del dicho de ***** y de ***** , prueba a la cual no se le concede valor probatorio alguno de acuerdo a lo establecido por el artículo 349 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, en virtud de que la testigo ***** si bien refiere la existencia del contrato hipotecario entre las partes, además de que el vencimiento sería cuando la casa se vendiera y que no ha sido requerido de pago por la actora, la testigo indicó que esto lo sabe por pláticas de su propio hermano, de lo que se desprende que no tiene conocimiento directo de los hechos sobre los cuales declaró, aunado a ello el dicho de un solo testigo no puede hacer prueba plena, mas aún tomando en consideración que la parte contraria expresamente manifestó no pasar por su dicho, lo anterior en términos de lo establecido por el artículo 350 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, por lo que no se robustece el dicho de la testigo que declaró y como consecuencia tampoco se

robustece lo asentado por el demandado en su escrito de contestación de demanda.-

Ambas partes ofrecieron en común:

INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES, entendiéndose por esto todas y cada una de las constancias que integran la presente causa las que son desfavorables al actor por las razones y fundamentos que se dieron al valorar las pruebas anteriores, mismas que se dan por reproducidos como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo.-

PRESUNCIONAL, que beneficia únicamente al demandado, sobre todo a legal que se desprende del artículo 1951 del Código Civil vigente del Estado, el cual dispone que si no se ha fijado el tiempo en que deba hacerse el pago y se trate de obligaciones de hacer, el pago debe efectuarse cuando lo exija el acreedor, siempre que haya transcurrido el tiempo necesario para su cumplimiento; de lo anterior se desprende que la parte actora debió requerir al demandado por el cumplimiento de las obligaciones contraídas en el contrato basal atendiendo a que en el mismo no se estableció el tiempo en el que el demandado debía cumplir con sus obligaciones, esto para que de no cumplirlas, incurriera en mora y pudiera exigírsele el cumplimiento de las mismas; prueba a la cual se le concede pleno valor probatorio conforme a lo establecido por el artículo 352 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.-

Cabe señalar que a la parte demandada se le admitió la prueba CONFESIONAL a cargo de la actora, la

cual no fue desahogada en razón de que su oferente se desistió de su desahogo.-

V.- En mérito al alcance probatorio concedido a los elementos de prueba aportados por la parte actora, ha lugar a determinar que la parte actora no acreditó los elementos de procedibilidad de su acción y el demandado justificó su excepción de FALTA DE REQUERIMIENTO que se desprende de su escrito de contestación de demanda, en razón a lo siguiente:

En el caso que nos ocupa, con las pruebas que fueron aportadas a la causa, quedó debidamente demostrado con la escritura número *****, de fecha *****, pasada ante la fe del Notario Público número *** de los del Estado, que se celebró reconocimiento de adeudo mercantil y garantía hipotecaria por una parte por ***** y por la otra parte *****, en su carácter de deudor y acreedora respectivamente en donde el deudor reconoció adeudar a la acreedora la cantidad de TRESCIENTOS DIEZ MIL PESOS, dinero que se destinó a pagar una hipoteca por la cantidad de DOSCIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL PESOS y el resto de SESENTA Y CINCO MIL PESOS para el pago de pasivos y tarjeta de crédito; que el señor ***** se obligó a pagar el adeudo reconocido a la señorita *****, a la venta del inmueble dado en garantía, sin necesidad de requerimiento alguno judicial o extrajudicial y precisamente en su domicilio ubicado en calle ***** número **** del Fraccionamiento ***** de esta Ciudad, garantizando el cumplimiento de esa obligación con hipoteca en primer lugar sobre el cincuenta por ciento del que es propietario del inmueble

ubicado en el número ****, de la manzana número ****, del Fraccionamiento *****, Segunda Sección de esta Ciudad.-

Ahora bien, el demandado ***** opuso la excepción de FALTA DE REQUERIMIENTO, que se desprende de su escrito de contestación de demanda, sustentada en que dentro del contrato base de la acción no se pactó fecha de vencimiento, de pago o de cumplimiento de la obligación y no fue requerido de pago de manera previa a la demanda para hacerlo incurrir en mora; excepción que esta autoridad declara **procedente** atendiendo a lo previsto por los artículos del Código Civil vigente del Estado, que a continuación se transcriben:

Artículo 1810: *"La condición es suspensiva cuando de su cumplimiento depende la existencia de la obligación.".-*

Artículo 1951: *"Si no se ha fijado el tiempo en que deba hacerse el pago y se trata de obligaciones de dar, no podrá el acreedor exigirlo sino después de los treinta días siguientes a la interpelación que se haga, ya judicialmente, ya en lo extrajudicial, ante un notario o ante dos testigos. Tratándose de obligaciones de hacer, el pago debe efectuarse cuando lo exija el acreedor, siempre que haya transcurrido el tiempo necesario para el cumplimiento de la obligación.".-*

Artículo 1975: *"El que estuviere obligado a prestar un hecho y dejare de prestarlo o no lo prestare conforme a lo convenido, será responsable de los daños y perjuicios en los términos siguientes: I.- Si la obligación fuere a plazo, comenzará la responsabilidad*

desde el vencimiento de éste; II.- Si la obligación no dependiere de plazo cierto, se observará lo dispuesto en la parte final del artículo 1951. El que contraviniere una obligación de no hacer pagará daños y perjuicios por el solo hecho de la contravención.".-

De los artículos antes indicados se desprende que cuando una condición suspensiva se trate de una obligación de hacer y ésta no tenga plazo fijo para su cumplimiento, deberá observarse lo establecido en el artículo 1951 del Código Civil del estado, es decir, el pago debe efectuarse cuando lo exija el acreedor, siempre que haya transcurrido el tiempo necesario para el cumplimiento de la obligación, por lo que el acreedor deberá requerir a su deudor por el cumplimiento de la obligación para que, de no hacerlo, el mismo incurra en mora.-

En el caso que nos ocupa, dentro del contrato base de la acción, específicamente en la cláusula SEGUNDA, se estableció que el demandado se obligó a pagar el adeudo reconocido a la actora a la venta del inmueble dado en garantía, sin necesidad de requerimiento alguno judicial o extrajudicial y precisamente en su domicilio ubicado en calle **** número ****, del Fraccionamiento ***** de esta Ciudad, de lo antes indicado, se desprende que en la cláusula mencionada establecieron una condición suspensiva de su obligación y que en esta, no se estableció fecha límite para realizar la venta del inmueble y poder pagar la cantidad prestada por la actora al demandado, por lo tanto la actora debía atender a lo establecido por el

artículo 1951 del Código Civil vigente del Estado, el cual dispone que si no se ha fijado el tiempo en que debe hacerse el pago y se trate de obligaciones de hacer, el pago debe efectuarse cuando lo exija el acreedor, siempre que haya transcurrido el tiempo necesario para su cumplimiento; de lo anterior se desprende que la parte actora estaba obligada a requerir al demandado por el cumplimiento de las obligaciones contraídas en el contrato basal atendiendo a que en el mismo no se estableció el tiempo en el que el demandado debía vender el inmueble para poder hacer el pago correspondiente a la actora, esto para que de no cumplirlas, el demandado incurriera en mora y pudiera exigírsele el cumplimiento de éstas, requerimiento que en el caso no fue realizado, pues si bien la actora promovió las diligencias tramitadas dentro del expediente **** del Juzgado Tercer Civil del Estado, a efecto de que el demandado fuera requerido por la venta del inmueble objeto de la garantía que consta en el reconocimiento de adeudo mercantil y garantía hipotecaria, en los términos de la cláusula SEGUNDA, toda vez que a la fecha ha trascurrido el tiempo necesario para llevar a cabo el cumplimiento de esta obligación, que es a partir de la firma del reconocimiento de adeudo mercantil y garantía hipotecaria; por el pago de la cantidad de TRESCIENTOS DIEZ MIL PESOS de conformidad con la cláusula primera del reconocimiento de adeudo mercantil y garantía hipotecaria; el pago de los intereses que se devenguen de conformidad con la cláusula tercera del

reconocimiento de adeudo mercantil y garantía hipotecaria; y, por el pago de intereses moratorios de conformidad con lo dispuesto por el artículo 362 del Código de Comercio, sin embargo, como se ha dicho, tal requerimiento que no fue realizado al demandado, pues se advierte de la razón agregada a foja veintidós, que este último no pudo ser requerido al no haberse encontrado persona alguna en el domicilio proporcionado como de aquel, consecuentemente, al no haberse demostrado con las pruebas aportadas a la causa que se haya dado cumplimiento al requerimiento a dicho demandado, es que no ha nacido la obligación del mismo para su cumplimiento, por no haber incurrido en mora en sus obligaciones, por lo que **se declara que resulta improcedente la acción ejercitada pues la parte actora aún no puede exigir de su contraria el cumplimiento del contrato base de la acción al no haber hecho el requerimiento previo a esta demanda para que el demandado incurriera en mora**, por lo que en este momento no procede hacer condena alguna.-

De conformidad con el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado al no haberse acogido las pretensiones de la parte actora es que se considera perdidosa a la actora, en consecuencia, se condena a la actora al pago de gastos y costas del juicio, previa regulación que se haga en ejecución de sentencia.-

Por lo expuesto y fundado y con apoyo además en lo dispuesto por los artículos 79 fracción III, 83, 84, 85, 107 fracción V, 142 fracción IV, 223 al 229, 371,

372 y demás aplicables del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, es de resolverse y se resuelve:

PRIMERO.- Esta autoridad es competente para conocer del presente juicio.-

SEGUNDO - Se declara procedente la vía promovida.--

TERCERO. Se declara que resulta improcedente la acción ejercitada pues la parte actora aún no puede exigir de su contraria el cumplimiento del contrato base de la acción al no haber hecho el requerimiento previo a esta demanda para que el demandado incurriera en mora, por lo que en este momento no procede hacer condena alguna.-

CUARTO.- Se condena a la actora al pago de gastos y costas del juicio, previa regulación que se haga en ejecución de sentencia.-

QUINTO.- Con fundamento en los artículos lo que establecen los artículos 1º, 70, fracción XXXVI, 73, 116 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, así como los diversos 1º, 11, 55 fracción XXXVI, 58 y 70, inciso B, fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Aguascalientes y sus Municipios, preceptos de los cuales se desprende la obligación de esta Autoridad de garantizar el derecho de acceso a la información que se tenga en posesión, entre ellos de las resoluciones que se emitan en los procedimientos seguidos en forma de juicio, a través de versiones públicas, en los cuales deberá suprimirse la información clasificada como

reservada o confidencial, la cual corresponde a los datos personales que refieran las partes, de ahí que en determinado momento en que se publique la versión pública de la resolución que ponga fin a esta causa, la misma no contará con los datos personales proporcionados por los litigantes. se informa a las partes que se publicará la versión pública de la presente resolución una vez que haya causado ejecutoria.-

SEXTO.- Notifíquese personalmente y cúmplase.-

A S I , definitivamente lo sentenció y firman el C. Juez Segundo Civil en el Estado, **Licenciado ANTONIO PIÑA MARTÍNEZ**, por ante su Secretario de Acuerdos **Licenciado VÍCTOR HUGO DE LUNA GARCÍA** que autoriza. Doy fe.-

SECRETARIO

JUEZ

La sentencia que antecede se publica en lista de acuerdos de fecha once de abril de dos mil dieinueve.-
Conste.

L'ECGH/Ilse*